

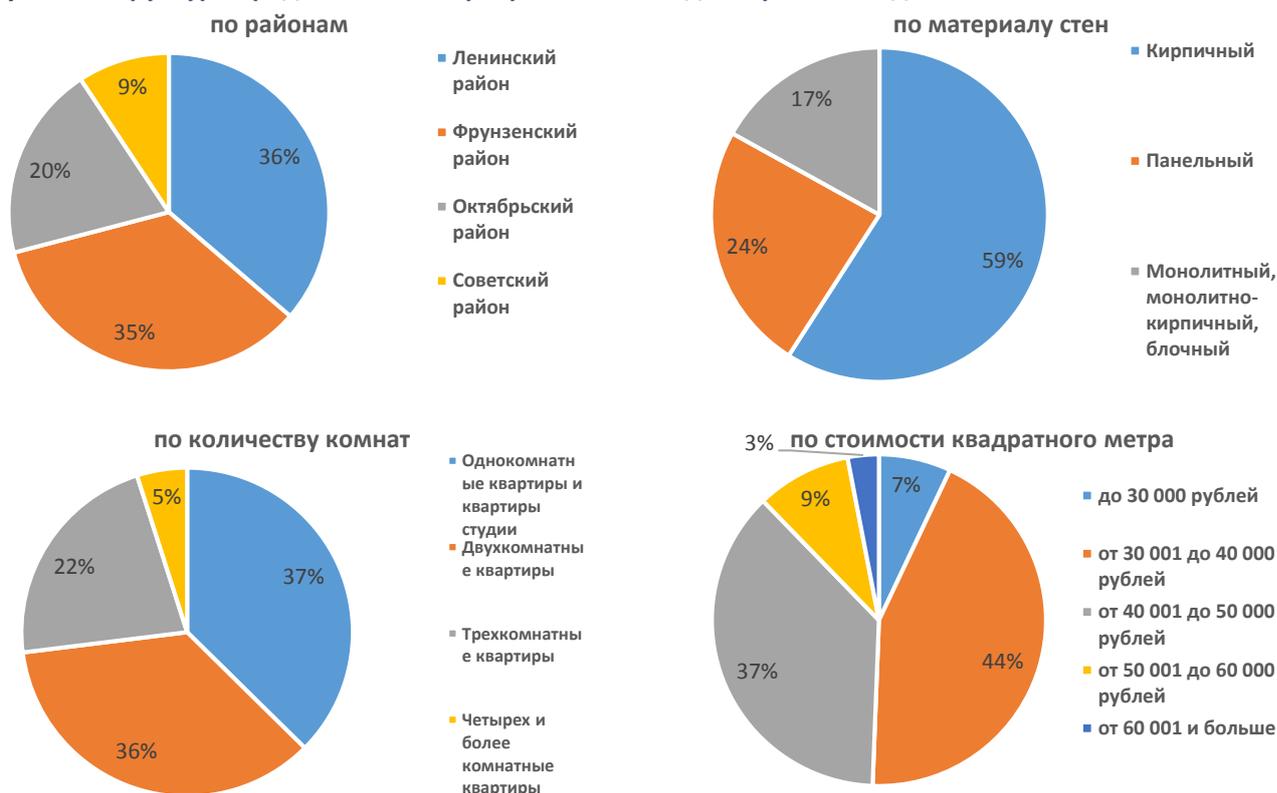
Иваново. Обзор рынка жилой недвижимости на декабрь 2018 года

Специалистами фирмы **ООО «Оценка 37»** (www.ocenka37.ru) был проведен мониторинг рынка предложений на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости (квартир) города Иваново с использованием интернет ресурса «Авито» (www.avito.ru). Анализ проводился в первой декаде **декабря 2018 года**, а также были использованы данные за предыдущие периоды. Все расчеты выполнены в соответствии с методологией Главного аналитика Российской Гильдии Риэлторов Стерника Г.М. и «АКГ ИнвестОценка» (г. Воронеж).

Таблица 1. Основные показатели рынка жилой недвижимости (квартир) г. Иваново на декабрь 2018 г.

Основные показатели	Декабрь 2018	Изменения к предыдущему периоду (ноябрь 2018), шт., руб.	Изменения к предыдущему периоду (ноябрь 2018), %
Общее количество представленных на продажу квартир, шт.	4 045	197	4,87%
Ленинский район	1 470	16	1,09%
Фрунзенский район	1 398	290	20,74%
Октябрьский район	802	-123	-15,34%
Советский район	375	14	3,73%
Средняя стоимость жилья по г. Иваново, руб. / кв.м.	41 095	-41	-0,10%
Индекс стоимости жилья по районам города Иваново			
Ленинский район	40 841	-80	-0,20%
Фрунзенский район	42 165	-125	-0,30%
Октябрьский район	41 361	60	0,15%
Советский район	37 527	-511	-1,36%
Индекс стоимости жилья по материалу стен			
Кирпичный	41 806	-144	-0,34%
Панельный	39 723	-97	-0,24%
Монолитный, монолитно-кирпичный, блочный	40 560	501	1,24%
Индекс стоимости жилья по количеству комнат			
Однокомнатные квартиры и квартиры студии	42 105	-330	-0,78%
Двухкомнатные квартиры	40 258	-317	-0,79%
Трехкомнатные квартиры	40 452	326	0,81%
Четырех и более комнатные квартиры	42 351	960	2,27%
Индекс стоимости жилья по новизне			
Вторичка	41 688	-245	-0,59%
Новостройки	39 883	539	1,35%

Рисунок 1. Структура предложения квартир Иванова на декабрь 2018 года



Выводы по предложению

По состоянию на декабрь 2018 года объём предложений квартир в городе Иваново незначительно вырос на 4,87% и составил 4 045 объектов, основная масса квартир представляет собой вторичный рынок жилья – 67%, новостройки занимают всего 33% от общего объема предложений. Что касается стоимости жилья основной сегмент квартир (82%) находится в диапазоне 30 000 – 50 000 рублей за квадратный метр.

Лидером среди районов остается Ленинский район, в котором находится 36% предложений всего рынка. По количеству комнат почти 3/4 рынка приходится на одно и двухкомнатные квартиры, квартиры студии.

Рисунок 2. Индексы цен предложения квартир Иванова на декабрь 2018 года

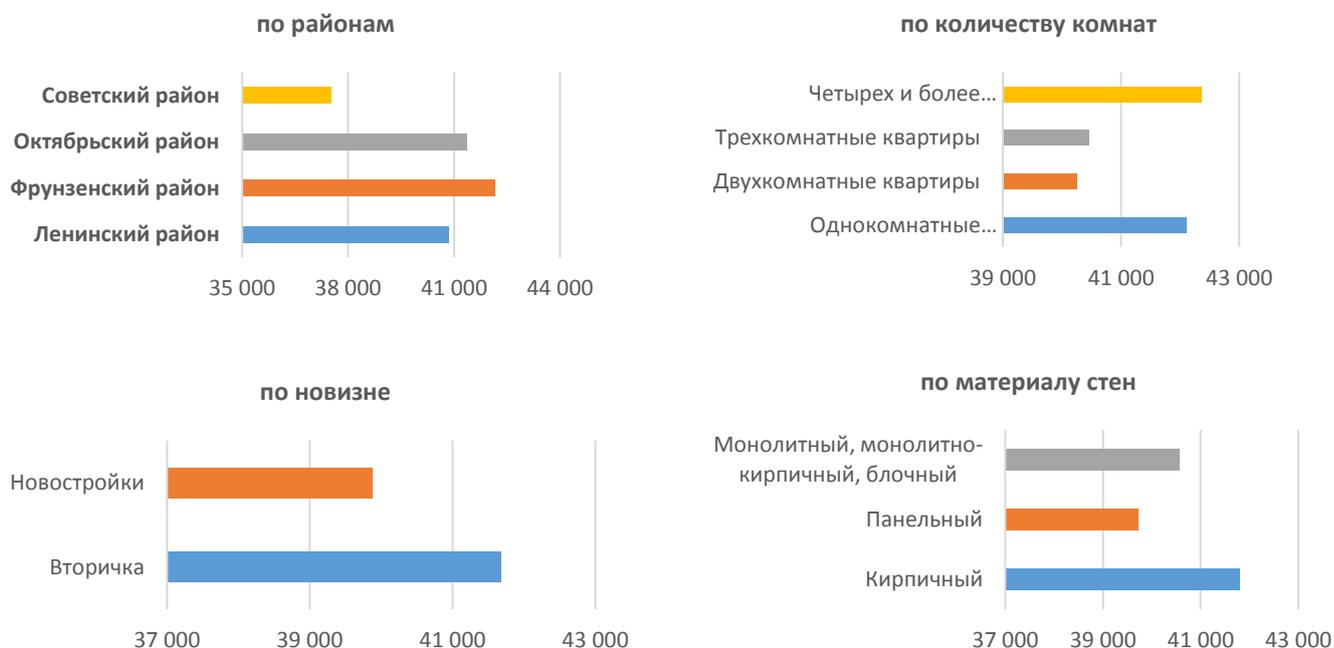
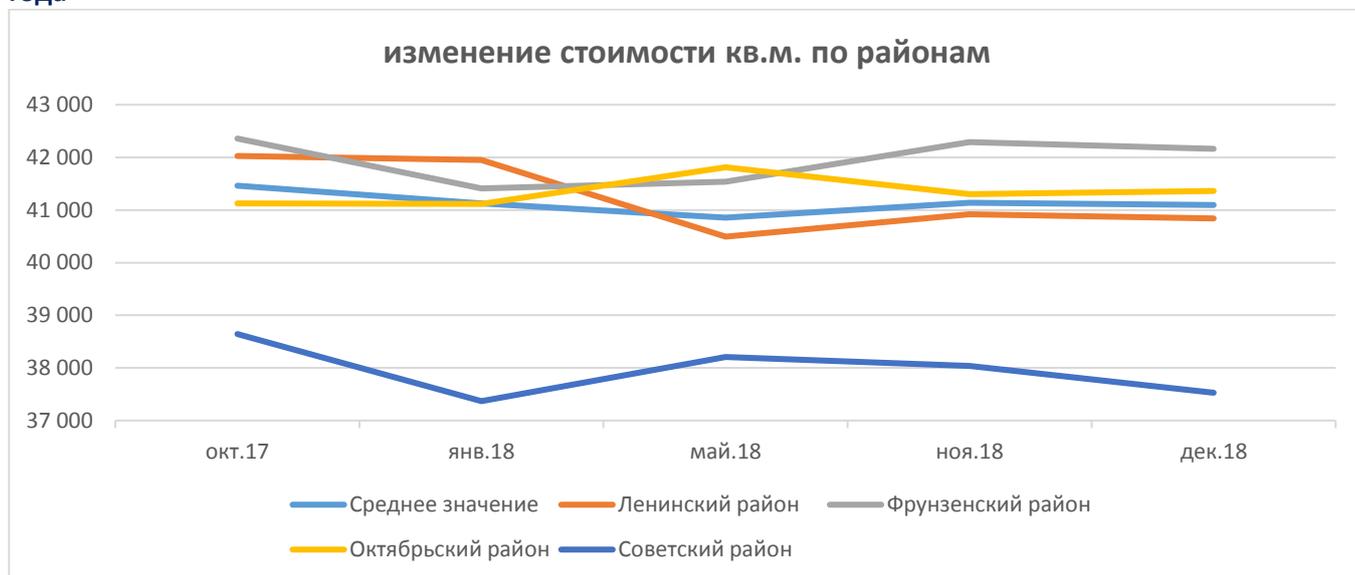


Рисунок 3. Индексы изменения цен предложения квартир Иванова на декабрь 2018 года – октябрь 2017 года



Выводы по ценовой ситуации

В декабре 2018 года средневзвешенная стоимость одного квадратного метра жилья незначительно снизилась по сравнению с ноябрем 2018 года на 41 рубль и составила 41 095 рублей.

Незначительные изменения цен произошли по районам: стоимость квадратного метра в Ленинском и Фрунзенском, Советском районах снизилась, при этом самым дорогим остается Фрунзенский район города. Что касается материала стен: подорожали всех больше монолитные дома, стоимость кирпичных и панельных незначительно снизилась, но кирпичные дома стоят дороже 41 806 руб. / кв.м., против 40 560 руб. за квартиры в монолитных домах.

Относительно новизны домов истроек: новостройки подорожали больше, их стоимость выросла на 539 рублей и 1 кв.м. стал стоить 39 883 руб., при этом все равно уступая по цене вторичному рынку. С октября 2017 года по декабрь 2018 года стоимость квадратного метра практически по всем районам имеет тренд на снижение, за исключением Октябрьского района.

Общие выводы

Объём предложения квартир в городе Иваново растет и остается достаточно на высоком уровне на фоне снижающихся реальных доходов населения. Однако рост предложения не приводит к снижению стоимости жилья, в основном стоимость кв.м. увеличивается за счет роста стоимости квартир в новостройках, на квадратный метр которых влияет рост себестоимости строительства.

В ближайшее время вряд ли можно ожидать существенных изменений цен, стоимость жилья будет находиться в том же диапазоне.